

NACHHALTIGKEIT

Stadtentwicklung selbst gemacht

Christiane Walerich

Von neuen Wohnmodellen und reduziertem Individualverkehr reden viele. Aber wo sind die Städte, die damit ernst machen? Ein Musterbeispiel ist Tübingen.

„Die Stadt sollte sich nicht aus der Liegenschaftspolitik zurückziehen, sondern aktiv Grundstücke erwerben und nicht darauf vertrauen, dass ein großer Projektentwickler kommt, bei dem die Stadt nach fünf Jahren einen fertigen Stadtteil abholt“, betont Cord Soehlke, Baubürgermeister der Stadt Tübingen in Baden-Württemberg. Und: „Unsere Erfahrung ist, dass man über den Grundstücksbesitz sehr viel steuern kann, was soziale und ökologische Kriterien sowie städtebauliche Qualitäten anbelangt.“

Unter dem Titel „Neue Wege gehen in der Gemeindeentwicklung und der Planung von Siedlungen“ fand diese Woche eine vom Mouvement Ecologique organisierte Konferenz statt, bei der das Tübinger Modell vorgestellt wurde. Bekannt ist Tübingen - 27.000 Studenten bei ca. 90.000 Einwohnern - vor allem als Universitätsstadt. Die Universität und das Klinikum sind die größten Arbeitgeber. Aufbruchstimmung herrscht vor allem in der Informations-, Bio- und Nanotechnologie.

Anlass für die Einladung von Soehlke waren jedoch nicht neue Technologien, sondern ein Ausflug des Mouvement écologique Ende Oktober vergangenen Jahres in die Universitätsstadt, bei der die Tübinger Verantwortlichen mit großem Engagement darlegten, welche Initiativen eine Gemeinde ergreifen kann, wenn sie nachhaltige Entwicklung auf lokaler Ebene ernst nimmt. Nachhaltige

Stadtentwicklung bedeutet hier: kompaktere Bauweise, attraktive Grünanlagen, Verkehrsvermeidung und -beruhigung, architektonische Vielfalt in einem harmonischen Gesamtbild. Die nach diesen Grundsätzen durchgeführte Umgestaltung des Französischen Viertels in Tübingen - des Gebäudekomplexes der ehemaligen französischen Garnison - erhielt folgerichtig den Europäischen Städtebaupreis.

„Gerade die Vielfalt der Siedlungsformen, kombiniert mit attraktiven Gemeinschaftsplätzen und erstellt in Zusammenarbeit mit den Bürgern, hat mich an Tübingen beeindruckt“, so Blanche Weber, Präsidentin des Mouvement. Kein Wunder, dass der Organisation sehr daran gelegen war, den Baubürgermeister nach Luxemburg einzuladen. Denn die große Herausforderung besteht auch hierzulande darin, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen - sei es durch neue Siedlungen, die Nutzung bestehender Baulücken oder die Renovierung leerstehender Häuser.

So stellte sich auch anschließend an die Konferenz Wohnungsbauminister Marco Schank einer Diskussion, in der die Umsetzungsmöglichkeiten einiger Tübinger Ideen vor dem Hintergrund der luxemburgischen neuen Flächennutzungspläne erörtert wurden. In dieser Aussprache trat eindrucksvoll zutage, wie weit das bürgerorientierte Tübinger Modell von den Luxemburger Verhältnissen entfernt ist, wo der Staat monate- und jahrelang hinter verschlossenen Türen komplizierte Gesetzesregelungen ausbrütet oder im Alleingang Bauprojekte plant, die dann von den

BürgerInnen nicht angenommen werden. Gerade die Liberalisierung der Wohnungsmärkte in Europa und die mangelhaften Investitionen in den sozialen Wohnungsbau haben auch in Luxemburg dazu beigetragen, dass InteressentInnen ausschließlich auf das viel zu teure Wohneigentum am „freien“ Markt angewiesen sind.

Organisationsformen vom Typ Baugemeinschaften, bei denen gemeinschaftliches Planen und Leben das Ziel sind, existieren in Luxemburg praktisch nicht. Projekte wie das Französische Viertel in Tübingen oder der Modell-Stadtteil Vauban in Freiburg lassen die strategischen Potenziale des Co-Housing aber klar erkennen: Auf Brachgelände wurden hier jeweils lebendige, ökologische und sozial inklusive Wohngebiete geschaffen. „Der Tübinger Weg versucht eine integrierte Stadtentwicklung, indem die Stadt sich selber eine relativ starke Rolle als Entwickler gibt, Grundstücke aufkauft und nach einem bestimmten Modus wieder verkauft“, erklärt Soehlke das Konzept. 2003 hatte er die Geschäftsführung der neugegründeten Grundstücksgesellschaft der Stadt übernommen, die Brachflächen erwirbt und, unter anderem auf ihrer kommunalen „Stadthausbörse“, weitervermittelt.

Potenziale des Co-Housing

Das Besondere: Während in anderen Städten oftmals große Flächenentwickler tätig werden, die im großen Stil Wohnungsbau betreiben, an dem die Stadtverantwortlichen in unterschiedlichem Maß beteiligt sind, wird in Tübingen die Bürgerbeteiligung in Form von Baugemeinschaften

groß geschrieben. Private Personen finden sich zusammen, um gemeinsam - zur Eigennutzung oder zur Vermietung - Wohnungen, einzelne Mehrfamilienhäuser, Gewerbe- oder Gemeinschaftsräume zu errichten oder umzubauen. Baugemeinschaften können so bereits in der Planungsphase eigene Wünsche einbringen, was beim Kauf einer Immobilie von einem Bauträger normalerweise nicht möglich ist. Die durchschnittliche Größe einer Baugemeinschaft liegt in Tübingen bei 8 bis 12 Teilnehmern. Um sich zu einer solchen zusammenzufinden, müssen die Interessenten in der Regel bis zu 20 Prozent Eigenkapital aufbringen, den Rest finanzieren die Banken. Ein anderes, in Tübingen praktiziertes Modell, ist die Genossenschaft, bei der Personen auch mit weniger Eigenkapital Teilnehmer werden können. So gibt es eine Mietshausgenossenschaft, zu der sich 60 Personen zusammengetan und vier Gebäude erworben haben. Hier stellt eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung auf Dauer sicher, dass dort günstige Mietwohnungen angeboten werden. Im Unterschied zur normalen Baugemeinschaft gibt es bei der Genossenschaft jedoch keine Eigentümer. Die eingebrachten Einlagen erbringen eine Rendite von rund zwei Prozent. „Das ist politisch ein ganz interessantes Modell“, so Soehlke.

Auch Tübingen hat mit steigenden Wohnungspreisen zu kämpfen; die Beschaffung neuer Grundstücke ist schwierig - was mit der Attraktivität der Stadt zusammenhängt, die zu einem hohen Bedarf an Wohnraum führt. Dennoch haben die Verantwortlichen - auch aus ökologischen

Gründen - beschlossen, keine großen Flächenausweisungen außerhalb der Stadt vorzunehmen, sondern stattdessen die internen Brachen zu nutzen. „Zwar kann man dadurch keine hohen Wohnpreise vermeiden, aber man fördert in den Quartieren die soziale Mischung, und die Bürger können im Zentrum nicht nur mieten, sondern auch bauen“, erklärt Soehlke. Ein anderer Vorteil: Während sich die Preise bei den Baugemeinschaften auf 2.400 bis 3.000 Euro pro Quadratmeter belaufen, liegen sie bei den privaten Bauträgern bei über 3.500 Euro - ein guter Batzen mehr also. Um die Preisspirale zu bremsen, versucht die Stadt Tübingen, ihre Grundstücke zum festgesetzten Preis - der sich an der Ausnutzung des Grundstücks und an seiner Lage orientiert - bevorzugt an Baugemeinschaften zu vergeben, die für die Planung und den Bau zuständig sind. Mittlerweile werden in den großen Entwicklungsgebieten von Tübingen rund 50 Prozent der Wohnbautätigkeit nach dem Konzept der Baugemeinschaften abgewickelt.

Preisspirale drücken

Insgesamt orientiert sich die Vergabe eines Grundstücks in der Stadt Tübingen vor allem an der Qualität des einzelnen Projekts. Der Zuschlag geht also nicht a priori an den Meistbietenden, sondern an das Vorhaben, das am überzeugendsten den Entwicklungszielen der Stadt entspricht. Der Nutzeffekt ist eine größere funktionale und soziale Vielfalt in den Bezirken und eine stärkere Identifizierung der Bürger mit ihrem Projekt. „Die Grundfrage lautet: Was

bringt das einzelne Projekt dem gesamten Quartier?“, so Soehlke. Diese Herangehensweise habe die Alltagsarchitektur von Jahr zu Jahr verbessert. In Tübingen ist eine funktionale Durchmischung zum Teil gesetzlich vorgeschrieben, doch werden inhaltliche Vorgaben nicht nur übers Planungs-, sondern auch übers Liegenschaftsrecht geregelt. „Wir suchen uns Projekte aus - das hat mit Gewerbe zu tun, mit Kleinteiligkeit und ökologischen Kriterien“, erklärt der Baubürgermeister. „Und dann gibt es andere Aspekte, wo wir durchaus eine gewisse Vielfalt akzeptieren und uns ganz bewusst zurückhalten. Zum Beispiel schreiben wir nicht die Art der Architektur vor.“ Deshalb haben die einzelnen Quartiere auch ein sehr unterschiedliches Erscheinungsbild.

„Ich will eine Aktivierung. Ich will nicht, dass die Leute sagen, die Stadt macht alles: Die Bürger müssen sehr viel selber tun, und dafür brauchen sie klare Vorgaben.“ Die Stadt sollte die privaten Akteure nicht als homogene Masse betrachten. „Hier gibt es wahnsinnig viele Potenziale, die die Stadt nutzen sollte, indem sie sich Systeme ausdenkt, wie Privatleute sich einbringen können. Andererseits behält auch die Stadt eine starke Rolle“, so der Baubürgermeister. Dies auch dadurch, dass sie zwischen den Gruppen vermittelt: „Immer mehr Aufgaben, wie Tiefgaragen oder Innenhöfe, müssen gruppenübergreifend und simultan gelöst werden.“ Das funktioniert inzwischen recht gut, meint Soehlke, auch weil die Stadt viel Wert auf ein schlankes Verfahren lege.

Identifikation mit dem Lebensraum schafft neue Möglichkeiten.



FOTO: FLICKR NUBUI

„Die Bürgerbeteiligung lässt sich nicht von Planung, Städtebau und Mobilität trennen“, so Soehlke. Mobilität spiele bei der Stadtplanung eine große Rolle. „Wir haben ein recht gutes Bussystem mit einer extrem hohen Taktung. Auch ist das Parken sehr teuer, private Stellplätze in den Quartieren gibt es nur an bestimmten Orten und kosten teilweise bis zu 30.000 Euro.“ Auch wenn die Stadt den Individualverkehr noch nicht im Griff hat, kann sie einen guten Modal Split von jeweils 25 Prozent für Bus, Fahrrad, Fussgänger und Autos vorweisen. Das liegt auch daran, dass die Quartiere im Prinzip dicht organisiert sind, dass Arbeitsplatz, Schule, Läden, Freizeitorte zu Fuß erreicht werden können. Soehlke ist überzeugt von der Wiedergeburt einer Stadt der kurzen Wege. Statt Autostraßen sollten eher soziale Netze gebaut werden. Vor dem Hintergrund der Wirtschaftskri-

se sieht Soehlke aber die größte Herausforderung der Stadtentwicklung in der Zukunft darin, den Zugang zum Wohnraum zu gewährleisten. „Die europäischen Gesellschaften müssen es schaffen, wieder zu einem sozialen Ausgleich und einem Miteinander zu kommen. Wir müssen Zugänge garantieren auch für die jungen Generationen.“

Ein Buch zum Thema:

„CoHousing Cultures“. Jovis Verlag Berlin. Das Buch führt Beispiele in Europa vor. Dazu gehören Mehrgenerationen-Wohnen in einer - durch eine Genossenschaft barrierefrei sanierten - ehemaligen Schule in Berlin, kollektives Wohnen in der zweiten Lebenshälfte in Stockholm oder ein - von Immigranten geplantes - Passivhaus in Brüssel.